

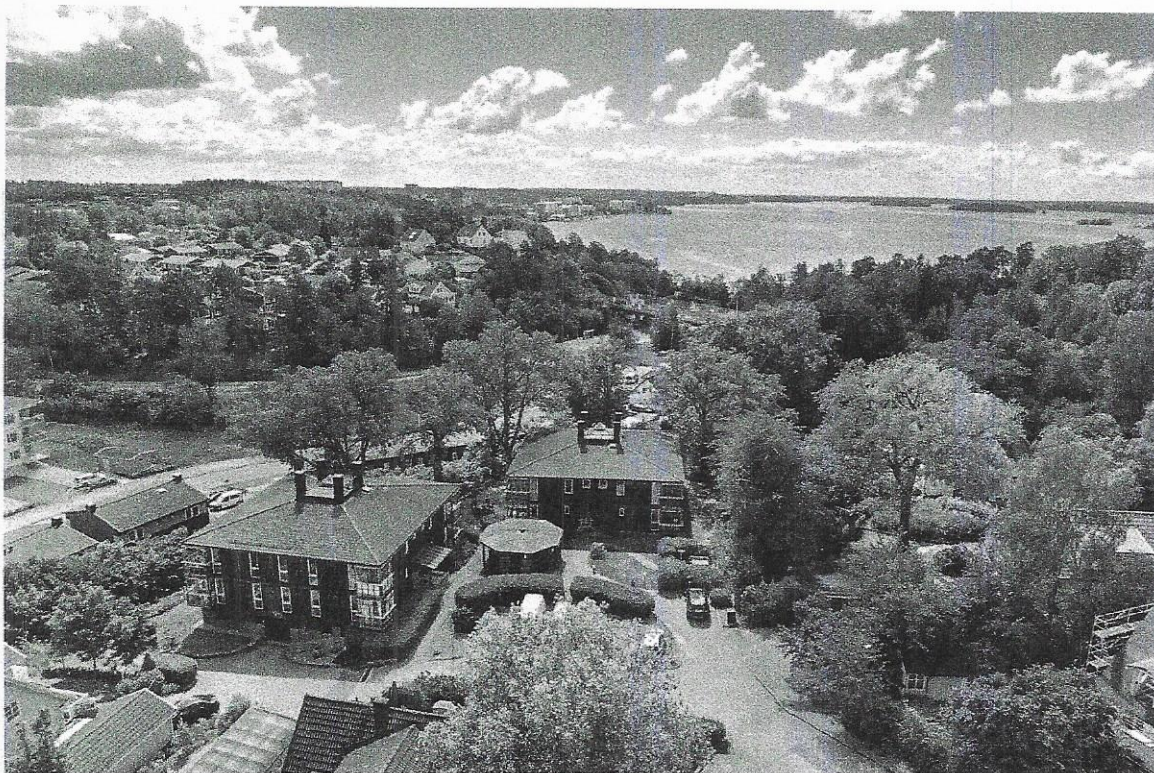
ÅRSREDOVISNING

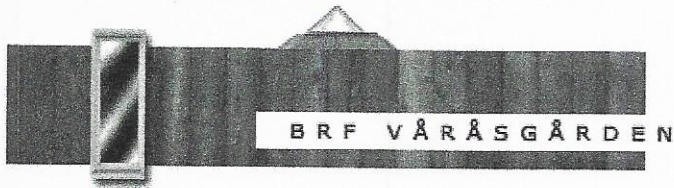
för

BRF VÅRÅSGÅRDEN I JÄRFÄLLA

Org.nr 716406–3815

Räkenskapsåret 2025





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla
Org. Nr 716406–3815

Styrelse

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen bestått av följande medlemmar

Annika Persson	Ordförande
Anders Engelhardt	Kassör
Christina Agge-Amtner	Ledamot
Anneli Torngren	Ledamot
Marie-Louise Rydström	Ledamot
Stefan Rehnfeldt	Suppleant

Valberedning

Ingår i styrelsens uppgifter.

Revisorer

Lars Wicander	Revisor
Catrine Wicander	Revisorssuppleant

Sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls i Stäkets Gamla skola, Wilhelm Boys väg 21 den 8 maj 2025. 11 av 12 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året haft sju (7) protokollförda ordinarie sammanträden.

Föreningens medlemmar har fått åtta (8) informationsbrev under året.

Enligt gemensamt beslut har inget arvode betalats ut för styrelsens arbete under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Våråsgården i Järfälla registrerades hos Bolagsverket 2000-04-26. Senaste ändringarna av stadgarna registrerades och godkändes den 14 september 2018 hos Bolagsverket (ärendenummer 317551). Föreningen er ett privatbostadsföretag, en så kallad "äkta" bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet är förvärvat enligt nedan

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stäket 69:1	år 2000	Järfälla

Fastighetens totala yta är 3038 kvm och lägenhetsytan är 897,6 kvadratmeter. De två stadsvillorna är byggda i två plan med sex lägenheter i varje byggnad. I ett av husen finns källarvåning med garageplatser, skyddsrum som idag används som lägenhetsförråd. Därtill tillkommer en sidobyggnad med soprum, två fastighetsförråd samt två öppna platser för cyklar, barnvagnar, grillar mm. Föreningen äger marken.

Huset ligger i Stäket, orienterad mot söder, vid en återvändsgata nära Mälaren. Arkitekten och husprofilen Bengt Lindros har ritat de två byggnaderna som uppfördes av Folkhems Byggnads år 1999 och inflyttningsår 2000. Järfälla kommun har tilldelat fastigheten byggnads märke som belöning för god byggnadskultur.

Uppvärmning sker med bergvärme.

Fastigheterna har en komplett fullvärdesförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring och föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Sveriges största organisation för bostadsrättsföreningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tolv (12) lägenheter som bostadsrätter och åtta (8) garageplatser samt sex (6) parkeringsplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

4 st	3–4 rok á 110,4 kvm
4 st	2 rok á 61,2 kvm
4 st	2 rok/kokvrå á 52,8 kvm

Det har skett en (1) lägenhetsöverlåtelse under året.

I årsavgiften för lägenheterna ingår värme, vatten, källarförråd och abonnemang för TV via Tele2 (fd ComHem). Garageplats och parkeringsplats hyrs separat.

Fastighetslån, taxeringsvärden samt låneränta

Taxeringsvärde 2025	16 975 000 kr
Varav byggnader:	13 600 000 kr
Varav mark:	3 375 000 kr
Fastighetens totala lån:	7 604 574 kr
Låneräntor:	fördelade på två lån
	Lån 1: 3 307 045 kr, 4,40 % ränta – löper till 2026-04-15
	Lån 2: 4 297 529 kr, 2,99 % ränta – löper till 2027-02-17

Nyckeltal/flerårsöversikt	2023	2024	2025
Årsavgift kr/kvm	726	771	786
Skuldsättning kr/kvm	6 830	6 782	6 730
Sparande kr/kvm	125	28	41
Räntekänslighet %	10,72	10,09	9,85
Energikostnad kr/kvm	212	216	235
Skuldsättning kr/kvm BR	8 595	8 534	8 468
Årsavgifternas andel av intäkterna %	0,85	0,91	0,77
Resultat efter finansiella poster	-40 713	-215 310	-192 838

Den redovisade förlusten beror på den planenliga avskrivningen. Vi har också haft en vattenskada och renoverat garagegrunden, som inte var budgeterat som underhåll för året. Föreningens avskrivningar påverkar det negativa resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångens årliga värdeminskning och innebär inte någon faktisk minskning av kassan.

Referensvärden nedan enligt SBAB. Kan skilja mellan banker, mäklare och bostadsrättsorganisationer.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten, det vill säga bostadsrättens avgift, dividerad med den yta som är upplåten med bostadsrätt i fastigheten, till exempel bostäder, garage och andra lokaler.

Bra <850 kr, Titta närmare på <1 000 kr

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala skulden för föreningens lån, dividerad med den totala ytan, vilket innebär de ytor som föreningen tar ut avgift för.

Bra <6 000 kr, Titta närmare på > 10 000 kr

Sparande per kvadratmeter

Det justerade resultatet dividerat med totalyta, det vill säga de ytor som föreningen tar ut avgift för. Justerat resultat innebär årets resultat plus årets avskrivningar och utrangeringar plus kostnadsfört planerat underhåll. Väsentliga kostnader och intäkter som inte är en del av den normala verksamheten ska även tas med eller dras ifrån.

Bra >250 kr, Titta närmare på <130 kr

Räntekänslighet

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med den totala intäkten, det vill säga årsavgifterna från bostadsrätterna. Detta indikerar om avgiften behöver höjas om räntekostnaderna ökar.

Bra <6 %, Titta närmare på > 10 %

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad för värme, vatten och el dividerad med totalyta.

Bra <200kr, Titta närmare på > 250 kr

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala skulden för föreningens lån dividerad med bostadsrättsytan som bostäder, garage och andra lokaler.

Bra <5 000 kr, OK 5 000 – 10 000 kr, Titta närmare på > 10 000 kr

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

Titta närmare på de andra intäkternas ursprung. Bra >90%, Titta närmare på <85 %.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades år 2010 och stäcker sig fram till år 2030. Planen är till för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden. Genomgång görs årligen för att säkerställa, förlänga och eventuellt förbättra kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön.

Genomfört underhåll av fastigheterna år 2025

Service och översyn av värmepannorna i båda husen där vi också bytt ventiler till bergvärmepannan i 8:an och automatavluftare i alla lägenheterna. Vi har bytt motor till garagegrinden och sett över grinden. Vi planerar att byta alla ventiler i golvvärmefördelaren i alla lägenheter under 2026.

Förvaltning

Föreningens bokföring och revisionsberättelse hanteras externt.

Fastighetens skötsel och förvaltning har under året utförts av styrelsen och föreningens medlemmar.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Då föreningen har självförvaltning har föreningens medlemmar ett gemensamt ansvar för våra hus. Alla ansvarar för att se till husen och gården och kan man inte åtgärda det som behövs görs själv så meddelar medlemmen styrelsen om vad som behöver göras. Trädgårdens skötsel är fördelad i ansvarsområden mellan medlemmarna, och löpande skötsel av gården som snöskottning, sandning, gräsklippning, byte av lampor i trapphus och ytterbelysning med mera sköts av föreningens medlemmar. Vi har haft två städdagar, en under våren och en under hösten där vi bland annat rensat i slänten, städat garaget och källarförrådet, krattat löv och rensat hängrännor.

Som vanligt har vi inhandlat blommor till krukorna på gården inför sommar och höst/vinter. I slutet av juni upptäckte vi en vattenskada orsakad av en läckande ventil i golvvärmefördelaren i lägenhet 101, vilket också påverkade lägenhet 102. I båda lägenheterna fick vi riva ut golv i sovrum och klädkammare och en bit upp på väggen. Föreningens försäkring täckte utrivning (nödvändig omfattning) och uttorkning (avfuktning) samt återställande av skada fram till yttskikt/tätskikt, där bostadsrättsinnehavarens egen

försäkring tog vid. Detta för att det var trycksatt vattenledningskada med delat ansvar mellan förening och medlem. Föreningen svarar för allt upp till ytskikt och medlem för alla ytskikt. Föreningen har hjälp av sin fastighetsförsäkring, och medlemmen av sitt individuella bostadsrättstillägg.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrad under året då elpriserna varit på mer normala nivåer under 2025. Föreningens lån fortlöper och ett av lånen ska omförhandlas 2026.

Underhållsplan

Löper enligt plan.

Lägenhetspärm

Varje lägenhet har en lägenhetspärm som följer med lägenheten. Styrelsen/ansvarig medlem informerar och delar, vid behov, ut material som ska sättas in i pärmen. Pärmen lämnas in till nästa medlem vid avflyttning. Här finns information om föreningen och lägenheten, en del kan man också hitta på vår hemsida, <https://varasgarden.bostadsratterna.se/>.

Trivsel

Föreningen har under året genomfört höst- och vårstädning av trädgården.

Den 29 augusti hade vi kräftskiva, på grund av regn fick vi vara inne hos en av medlemmarna, och den första advent arrangerades adventsfika med glögg utomhus samtidigt som vi tände upp julgranen på gården.

Slutord

Ekonomi i bostadsrättsföreningen är bra. Vi i styrelsen vill passa på att tacka Er alla för ett gott samarbete under 2025. Allt nedlagt arbete, som vi alla bidragit med under året och som vi kommer att bidra med har lagt grunden för ett positivt och bra 2026. Vi i styrelsen ser fram emot 2026 med tillförsikt.

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Resultaträkning	2025	2024
Rörelsens intäkter		
Månadsavgifter	705 870	692 284
P-platser	66 000	66 900
Övriga intäkter	Not 1 <u>144 622</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens intäkter	<u>916 492</u>	<u>759 184</u>
Rörelsens kostnader		
Drift	Not 2 -294 932	-280 688
Underhåll	Not 3 -292 176	-160 217
Förbrukningsinvent, o material	Not 4 -4 549	-1 827
Konsultarvoden	Not 5 -33 500	-30 500
Övriga kostnader	Not 6 -6 859	-15 139
Fastighetsavgift	<u>-20 688</u>	<u>-19 560</u>
Summa rörelsens kostnader	<u>-652 704</u>	<u>-507 931</u>
Rörelseresultat före avskrivningar	263 788	251 253
Avskrivningar		
Avskrivningar	Not 7 <u>-203 340</u>	<u>-203 340</u>
Summa avskrivningar	<u>-203 340</u>	<u>-203 340</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	32 029	54 448
Räntekostnader för fastighetslån	-283 643	-316 016
Bank o räntekostnader	<u>-1 672</u>	<u>-1 655</u>
Summa finansiella poster	<u>-253 286</u>	<u>-263 223</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-192 838</u></u>	<u><u>-215 310</u></u>

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 586 449	12 789 789
Summa anläggningstillgångar		12 586 449	12 789 789

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader		9 578	14 426
Upplupna intäkter		0	0
Övriga fordringar		19 979	19 657
		29 557	34 083

Kassa och bank

Likvida medel	Not 9	1 748 092	1 754 679
		1 748 092	1 754 679

Summa omsättningstillgångar		1 777 649	1 788 762
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

14 364 098

14 578 551

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatser		6 859 000	6 859 000
Summa bundet eget kapital		6 859 000	6 859 000

Fritt eget kapital

Fond för fastighetens underhåll		723 775	675 724
Balanserat resultat		-805 803	-590 493
Årets resultat		-192 838	-215 310
Summa eget kapital		6 584 134	6 728 921

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 10	7 604 574	7 663 324
Summa långfristiga skulder		7 604 574	7 663 324

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr, 716406-3815

Balansräkning forts.	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 112	16 908
Skatteskulder	40 248	38 628
Upplupna räntor	43 379	50 641
Förutbetalda hyror	64 683	56 990
Övriga upplupna kostnader	21 968	23 139
Summa kortfristiga skulder	175 390	186 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 364 098	14 578 551

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen BFNAR 2023:1. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader.

Byggnader skrivs av med 2% av anskaffningsvärdet.

Inventarier skrivs av över den beräknade livslängden.

Avsättning till fond för fastighetens underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens anskaffningskostnad.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter till Resultaträkning

Noter		2025	2024
Not 1	Övriga intäkter		
	Försäkringsersättning	140 559	0
	Överlåtelseavgift	4 063	0
	Övriga intäkter	0	0
		<u>144 622</u>	<u>0</u>
Not 2	Drift		
	El och värme	159 594	149 337
	Vatten och avlopp	51 727	44 217
	Sophämtning	35 974	30 809
	Försäkringspremier fastighet	33 584	42 087
	Förbrukningsmaterial	599	970
	Kabel-TV	13 454	13 268
	Summa	<u>294 932</u>	<u>280 688</u>
Not 3	Underhåll		
	Underhåll fastighet	236 944	69 893
	Underhåll trädgård	7 181	42 273
	Avsättning fond för underhåll	48 051	48 051
	Summa	<u>292 176</u>	<u>160 217</u>
Not 4	Förbrukningsinventarier o material		
	Kontorsmaterial	4 549	1 827
	Övriga förbrukningsmaterial	0	0
	Summa	<u>4 549</u>	<u>1 827</u>

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Noter till Resultaträkning forts.

Noter		2025	2024
Not 5	Konsultarvoden		
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Redovisningstjänster	28 500	25 500
	Summa	33 500	30 500
Not 6	Övriga kostnader		
	Föreningsaktiviteter	2 040	3 009
	Föreningsavgifter	3 770	4 190
	Diverse övr kostnader	1 049	7 940
	Summa	6 859	15 139
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader	203 340	203 340
	Summa	203 340	203 340

Noter till Balansräkning

Noter		2025-12-31	2024-12-31
Not 8	Byggnader och mark		
	Ingående ack. anskaffningsvärde byggnad	10 167 000	10 167 000
	Ingående ack. anskaffningsvärde mark	5 850 000	5 850 000
	Årets inköp	0	0
	Försäljning/utrangeringar	0	0
	Utgående ack. anskaffningsvärde	16 017 000	16 017 000
	Ingående ack. avskrivningar byggnad	-3 227 211	-3 023 871
	Ingående ack. avskrivningar mark	0	0
	Årets avskrivningar byggnad 2%	-203 340	-203 340
	Utgående ack. avskrivningar	-3 430 551	-3 227 211
	Utgående bokfört värde	12 586 449	12 789 789
	Varav byggnad	6 736 449	6 939 789
	Varav mark	5 850 000	5 850 000
		12 586 449	12 789 789
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	13 600 000	13 600 000
	Mark	3 375 000	4 500 000
		16 975 000	18 100 000

Brf Våråsgården i Järfälla

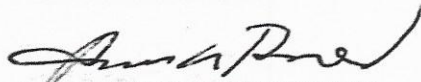
Org.nr. 716406-3815

Noter till Balansräkning forts.

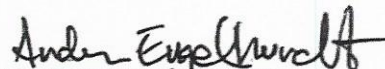
Noter	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Not 9	Likvida medel		
	Nordea affärs giro	82 062	165 640
	Nordea sparkonto	106 716	61 536
	Nordea Fastränteplacering	0	0
	SBAB konto	253 249	627 503
	SBAB konto	600 000	0
	SBAB konto	300 000	0
	Marginalen Bank	406 065	900 000
		<u>1 748 092</u>	<u>1 754 679</u>
Not 10	Fastighetslån		
	Nordea Hypotek AB ränta 2,99% ändring 270217	4 297 529	4 316 279
	Nordea Hypotek AB ränta 4,40% ändring 260415	3 307 045	3 347 045
		<u>7 604 574</u>	<u>7 663 324</u>
	Ställda säkerheter		
	Ställda pantar för fastighetslån	9 383 000	9 383 000

Brf Våråsgården i Järfälla

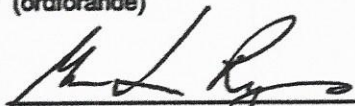
Järfälla i februari 2026



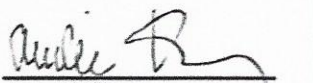
Annika Persson
(ordförande)



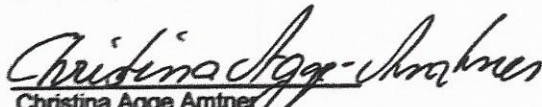
Anders Engelhardt
(kassör)



Marie-Louise Rydström
(ledamot)

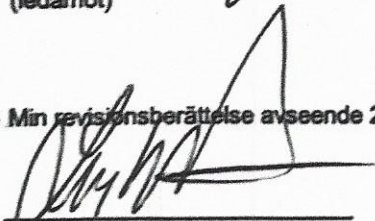


Annelie Torgren
(ledamot)



Christina Agge Amtner
(ledamot)

Min revisionsberättelse avseende 2025 är avlämnad den 16/3 2026.



Lars Wicander
(revisor)

Brf Våråsgården i Järfälla

Org.nr. 716406-3815

Kassaflödesanalys 2025

Rörelseresultat	60 448
Avskrivningar	203 340
Erhållen ränta	32 029
Erlagd ränta o bankkostnader	-285 315
Minskning av fordringar	4 526
Minskning av skulder	-10 916
Investeringar	0
Nya lån	0
Amorteringar	-58 750
Fondering enl stadgar	<u>48 051</u>
Kassaflöde	-6 587
Likvida medel 2025-01-01	1 754 679
Likvida medel 2025-12-31	<u>1 748 092</u>
Förändring 2025	-6 587

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Våråsgården i Järfälla
Org.nr. 716406-3815

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Våråsgården i Järfälla:s finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision, av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Våråsgården i Järfälla för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

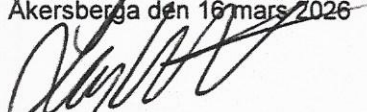
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner samt mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Akersberga den 16 mars 2026



Lars Wicander
Extern revisor